

**REGULAMIN
PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA ZLECANIE WYKONAWSTWA
ROBÓT I USŁUG
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NOWA" W LUBINIE**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie z siedzibą w Lubinie przy ul. Żurawiej 15.

§ 2

Przetarg lub prowadzenie negocjacji albo rokowań z dostawcami lub wykonawcami ma na celu umożliwienie wyboru oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę dotyczącą przedmiotu przetargu.

§ 3

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. zamówieniach - należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawierane pomiędzy zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane;
2. robotach budowlanych - należy przez to rozumieć roboty budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami);
3. dostawach - należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw lub innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu;
4. usługach - należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy;
5. zamawiającym - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową "NOWA" w Lubinie;
6. najkorzystniejszej ofercie - należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów zawartych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia odnoszących się do przedmiotu zamówienia;
7. ofercie - należy rozumieć podmiot, który złożył ofertę, ubiegając się o otrzymanie zamówienia na wykonanie robót, usług lub dostawę towarów, złożył ofertę lub zawarł umowę;
8. specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ) - dokument zawierający jednoznaczne informacje o przedmiocie i warunkach zamówienia;
9. wartości zamówienia - należy przez to rozumieć wyrażoną w złotych wartość szacunkową zamówienia, ustaloną przez zamawiającego z należytą starannością - kwota brutto (łącznie z podatkiem VAT);

10. karta oceny oferty – wewnętrzny dokument Zamawiającego, zatwierdzony przez Zarząd, określający kryteria oceny poszczególnych Wykonawców;
11. Zarząd - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA";
12. roboty dodatkowe – jest to robota nieprzewidziana do wykonania na etapie zawierania umowy o roboty budowlane, nie wynikające jednoznacznie z dokumentacji technicznej (projektu budowlanego i wykonawczego, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego) nie ujęte w przedmiarze robót, której konieczność wykonania pojawiła się dopiero w trakcie realizacji robót objętych umową.
13. na dokumentację techniczną składa się: (projekt budowlany, projekt wykonawczy, przedmiar robót, kosztorys inwestorski wraz z pozwoleniem lub zgłoszeniem na roboty budowlane).

§ 4

Wybór oferenta odbywa się w trybie: przetargu, zapytania o cenę lub z wolnej ręki.

1. Pisemny przetarg ofertowy może być nieograniczony lub ograniczony.
2. Przetarg nieograniczony ma zastosowanie, jeśli wartość zamówienia przekracza równowartość **100.000 zł**. Poprzedza się go zaproszeniem do składania ofert pisemnych ogłoszonym w dziennikach o zasięgu regionalnym i ogólnokrajowym, na stronie internetowej spółdzielni, oraz gdy jest to uzasadnione, w prasie fachowej a także na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu spółdzielni.
3. Przetarg ograniczony ma zastosowanie, jeśli wartość zamówienia nie przekracza równowartości **100.000 zł**. Poprzedza się go zaproszeniem do składania ofert pisemnych przesłanym do wybranych oferentów, nie mniej niż trzech.
4. Zapytanie o cenę ma zastosowanie, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi nieprzekraczające wartości **45.000 zł**.
5. Zamówienie z wolnej ręki ma zastosowanie, gdy jego wartość nie przekracza **20.000 zł**, a Zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach z wykonawcą.
6. **Roboty dodatkowe potwierdzone protokołem konieczności, zatwierdzonym przez Zarząd spółdzielni na wniosek inspektora nadzoru o wartości do 10% ceny umownej udzielane są z wolnej ręki i są powierzane temu samemu wykonawcy bez przeprowadzenia przetargu.**
7. Przy zastosowaniu wyżej wymienionych trybów wyboru dotyczących przetargu ograniczonego i nieograniczonego, przeprowadza się negocjacje cen podczas jawnego posiedzenia komisji.
8. Zaproszenie do składania ofert przetargowych powinno być zamieszczone lub doręczone co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem do składania ofert, a zapytanie o cenę - 7 dni.
9. W zaproszeniu do składania ofert lub rokowań dotyczących zamówienia na roboty lub usługi, zamawiający powinien posiadać dokumentację techniczną oraz kosztorys inwestorski i przedmiar robót.
10. Jeśli przedmiotem zamówienia mają być roboty wykonane na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej w ramach oferty, zamawiający powinien ogłosić przetarg określając w zaproszeniu do składania ofert także wyjściowe warunki techniczne do projektowania.
11. **Koszty związane z przetargami, zapytaniem o cenę i z wolnej ręki będą rewaloryzowane rocznie w następujący sposób:**

- a. w przypadku wzrostu cen robót budowlano-remontowych i adaptacyjnych o roczny wzrost tych robót publikowany w Sekocenbudzie rok do roku.**
- b. w przypadku pozostałych usług o wzrost rocznej inflacji.**

§ 5

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

1. Nazwę i adres zamawiającego.
2. Ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych rodzaj, zakres i lokalizację budowy.
3. Wymagany termin realizacji zamówienia lub zlecenia.
4. Informacje o warunkach wymaganych od dostawców i wykonawców.
5. Określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację istotnych warunków zamówienia.
6. Miejsce i termin składania ofert.
7. Miejsce i termin otwarcia ofert.
8. Kryteria oceny ofert.
9. Kwotę wadium i termin jej wniesienia.
 - a) zamawiający określa kwotę wadium w granicach od 2% do 3% wartości zamówienia.
 - b) wielkość wadium określa Zarząd spółdzielni każdorazowo w zależności od wielkości robót
 - c) jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych, określa kwotę wadium dla każdej części. Przepis pkt. a stosuje się odpowiednio.
 - d) wadium może być wnoszone w postaci:
 - przelewu środków na rachunek bankowy Spółdzielni,
10. Zastrzeżenie prawa do unieważnienia lub odwołania przetargu bez podania przyczyn.

§ 6

Oferty na dostawę i wykonanie usług składane są w formie pisemnej, w wyznaczonym miejscu i terminie. Oferty przetargowe powinny zawierać:

1. Nazwę i siedzibę oferenta.
2. Wypis z rejestru firmy uwzględniający profil działalności.
3. Oświadczenia i dokumenty wymagane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
4. Dokumenty potwierdzające wiarygodność ekonomiczną oferenta przy przetargu nieograniczonym:
 - a) dokument stwierdzający wysokość całkowitych obrotów firmy i obrotów odnoszących się do robót będących przedmiotem przetargu w okresie ostatnich trzech lat lub za okres istnienia firmy, (jeżeli firma istnieje mniej niż 3 lata)
 - b) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wywiązywaniu się ze zobowiązań podatkowych lub oświadczenie
 - c) zaświadczenie z ZUS o wywiązywaniu się ze składek na ubezpieczenie społeczne lub oświadczenie

Zaświadczenia b i c uznaje się za ważne, jeżeli były wystawione do 3 m-cy przed złożeniem oferty. Przy przetargu ograniczonym wystarczą oświadczenia oferenta.

5. Dokumenty potwierdzające wiarygodność techniczną oferenta a mianowicie:
 - a) wykształcenie i kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację robót,
 - b) wykaz robót realizowanych w okresie trzech ostatnich lat wraz z zaświadczeniami o dobrym wykonaniu najważniejszych robót - lista referencyjna robót
Wykaz ten powinien zawierać:
 - daty wykonania robót
 - miejsce wykonania robót
 - nazwę i adres zleceniodawcy
 - stwierdzenie czy roboty te zostały wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i właściwe zakończenie
 - c) charakterystyka technicznego wyposażenia będącego w dyspozycji wykonawcy a niezbędnego do wykonania robót.
6. Cenę za dostawę lub wykonanie usług wraz z kosztorysem ofertowym.
7. Gwarantowany termin wykonania dostawy, usługi lub robót.
8. Po twierdzenie o wniesieniu wadium.
9. Deklarowany okres gwarancji.
10. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

§ 7

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:

1. Opis sposobu przygotowania oferty.
2. Opis kryteriów oceny oferty.
3. Informacje o dokumentach jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków.
4. Określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów).
5. Wymagany termin wykonania umowy.
6. Istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy oraz wysokości kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
7. Wysokość wadium oraz forma zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
8. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert.
9. Osoby wytypowane przez Zarząd spółdzielni do porozumiewania się z przedstawicielami oferentów upoważnionymi do kontaktowania się w sprawie przedmiotu przetargu.
10. Pouczenie o środkach odwoławczych przysługujących oferentom w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
11. Informacje o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy.
12. Ogólne warunki umowy (wzór umowy).
13. Informacje o możliwości zlecenia części robót podwykonawcom.

§ 8

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa w składzie:
 - a) Z-ca prezesa – Przewodniczący,
 - b) Kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych - Z-ca przewodniczącego,
 - c) Inspektor nadzoru – Członek
 - d) Mistrz konserwatorów (wg potrzeb) - Członek.
 - e) W pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć delegowani przedstawiciele Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów.
2. W zależności od charakteru przetargu Przewodniczący Komisji przetargowej może powołać w skład komisji innych pracowników, w tym także osoby w charakterze doradców-ekspertów.
3. Biorąc pod uwagę podstawowe kryteria oceny oferty zgodnie z §11 pkt 5 punktację przeprowadzają członkowie Komisji przetargowej, na otrzymanych „Kartach oceny oferty”. Na podstawie oceny ofert wyliczona jest średnia ilość punktów dla każdego oferenta. Z przeprowadzonego przetargu sporządzany jest protokół, który zostaje przez wszystkich członków komisji podpisany.

§ 9

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć oferenci i podmioty:
 - a) które nie wywiązały się z poprzednio zleconych robót w okresie 3 ostatnich lat,
 - b) w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie likwidacyjne,
 - c) w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie układowe,
 - d) wobec których ogłoszono upadłość,
 - e) które przekazały nieprawdziwe dane lub fałszywe informacje związane z udziałem w przetargu,
 - f) które nie posiadają ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością.
2. Oferent lub podmiot gospodarczy nie może uczestniczyć w przetargu również w przypadku prawomocnego skazania osób działających w jego imieniu za korupcję lub przekupstwo urzędników w związku z realizacją robót lub za przestępstwo godzące w reputację zawodową.

II. PRZETARGI NIEOGRANICZONE I OGRANICZONE

§ 10

1. Przetarg nieograniczony i **ograniczony** jest ważny, gdy zostanie złożona co najmniej jedna oferta spełniająca warunki w ogłoszeniu przetargu. W przypadku rozstrzygnięcia przetargu przy jednej ważnej ofercie spółdzielnia prowadzi negocjacje z oferentem zmierzające do uzyskania najkorzystniejszych dla spółdzielni warunków realizacji zamówienia. Jeżeli najkorzystniejsza oferta lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia nie ma obowiązku unieważnienia przetargu. Dopiero, gdy zamawiający stwierdzi, że nie może zwiększyć kwoty do ceny najkorzystniejszej oferty, wówczas ma obowiązek przetarg unieważnić.

2. W przypadku braku złożenia ofert w drugim przetargu nieograniczonym lub w pierwszym przetargu ograniczonym dopuszcza się organizację postępowania w formie zapytania o cenę minimum trzech oferentów pod warunkiem złożenia dwóch ważnych ofert.

§ 11

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa w obecności oferentów:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
 - b) otwiera koperty i wstępnie sprawdza zgodność oferty z warunkami przetargu, określa które przyjmuje, a które z nich odrzuca i dlaczego
 - c) podaje cenę ofertową i pozostałe elementy mające wpływ na ogólną ocenę oferenta i oferty,
 - d) po przedstawieniu wszystkich ofert przewodniczący otwiera indywidualne negocjacje cenowe
 - e) zawiadamia obecnych oferentów ustnie o przewidywanym terminie zakończenia części niejawnej przetargu,
 - f) przyjmuje do protokołu zgłoszone przez oferentów ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia.
3. Komisja przetargowa odrzuca oferty oferentów, w odniesieniu do których ma zastosowanie § 9 regulaminu.
4. W części niejawnej komisja przetargowa:
 - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert kierując się oferowaną ceną oraz innymi kryteriami ustalonymi w warunkach przetargu i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia,
 - b) proponuje wybór najkorzystniejszej oferty na podstawie indywidualnej oceny oferty dokonanej przez komisję,
 - c) przygotowuje propozycję wyboru oferty najkorzystniejszej po dokonaniu pełnej analizy technicznej i ekonomicznej,
 - d) przyjmuje i analizuje wnoszone uwagi, zastrzeżenia i sprzeciwy oraz przygotowuje projekt odpowiedzi,
 - e) sporządza protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.
5. Podstawowe kryteria oceny oferty:
 - a) cena oferty do 65 pkt.
 - maksymalną liczbę otrzymuje oferent z najniższą ceną netto za przedmiot zamówienia, pozostałe oferty otrzymują proporcjonalnie mniej w stosunku do oferty najtańszej,
 - b) wiarygodność techniczno-ekonomiczna oferenta, gwarancja wykonania zamówienia do 15 pkt.
 - oceniana będzie na podstawie rocznej wartości sprzedaży, sytuacji finansowej oferenta, ważniejszych realizacji, stanu zatrudnienia i usprzętowania itp.

c) okres gwarancji

do 10 pkt.

- maksymalną liczbę otrzymuje oferent z najdłuższym okresem gwarancji za przedmiot zamówienia,

d) warunki płatności

do 5 pkt.

- maksymalną liczbę pkt. otrzymuje oferent z zaproponowanym najdłuższym okresem płatności za wykonany przedmiot zamówienia,

e) termin wykonania zamówienia

do 5 pkt.

- maksymalną liczbę pkt. otrzymuje oferent z najkrótszym terminem realizacji, pozostałe oferty otrzymują proporcjonalnie mniej w stosunku do oferty z najkrótszym terminem,

6. Oferta, która uzyskała największą ilość punktów jest ofertą najkorzystniejszą.
7. Prace nad wyborem oferty ostatecznie najkorzystniejszej komisja przetargowa powinna zakończyć w terminie do 5 dni od daty otwarcia ofert.

§ 12

Jeśli dokonanie oceny oferty lub innych czynności w postępowaniu wymaga wiedzy specjalistycznej przewodniczący komisji może zasięgnąć opinii biegłych, rzeczoznawców lub z innych źródeł dostępnych w celu wyjaśnienia wątpliwości.

§ 13

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty, unieważnienia przetargu lub uznania, że przetarg nie doszedł do skutku bez podania przyczyn.

§ 14

1. Oferent kwestionujący prawidłowość przebiegu postępowania przetargowego może złożyć sprzeciw do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w terminie 3 dni roboczych od daty otrzymania do wiadomości rozstrzygnięcia przetargu. Sprzeciw wymaga formy pisemnej wraz z uzasadnieniem. Zarząd rozpatruje sprzeciw w terminie 3 dni od daty jego wniesienia i o podjętej decyzji powiadamia skarżącego się oferenta.
2. W przypadku negatywnego rozpatrzenia sprzeciwu oferent może złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty otrzymania stanowiska Zarządu. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

§ 15

Ostateczne uwarunkowania dotyczące przedmiotu przetargu reguluje umowa zawarta pomiędzy oferentem wygrywającym przetarg a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA".

§ 16

Na podstawie protokołu Komisji przetargowej Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w terminie do 4-ch dni zatwierdza wybór oferenta.

§ 17

1. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg cofnie lub zmieni ofertę po rozstrzygnięciu przetargu lub uchyli się od podpisania umowy traci prawo do wpłaconego wadium, które przepada na rzecz spółdzielni. Informacja o obowiązku wpłacenia wadium i jego wysokości winna być podawana każdorazowo w ogłoszeniu o przetargu.
2. Zwrot wadium oferentom, którzy nie wygrali przetargu następuje w ciągu 7 dni od ogłoszenia wyników przetargu.
3. Wadium oferenta, który przetarg wygrał zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania robót.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w następujących terminach i wysokościach:
 - **70%** wniesionego zabezpieczenia, w terminie 30 dni po końcowym odbiorze robót
 - **i 30%** w terminie 15 dni po okresie gwarancji.

III. ZAPYTANIE O CENĘ

§ 18

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.
2. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę kierując zaproszenia do składania ofert co najmniej 3 wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Wraz z zaproszeniem do składania ofert zamawiający przesyła specyfikację istotnych warunków zamówienia.
4. Każdy z wykonawców lub dostawców może zaproponować tylko jedną cenę.
5. W przypadku, gdy dwóch lub więcej oferentów poda jednakową cenę, odbywają się negocjacje.
6. Zamawiający udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.
7. Zapytanie o cenę jest ważne, jeżeli wpłyną co najmniej 2 oferty niepodlegające odrzuceniu.
8. Wykonawców lub dostawców nie obowiązuje potwierdzanie wiarygodności ekonomicznej i technicznej.

IV. WYJĄTKOWE WARUNKI DOPUSZCZAJĄCE MOŻLIWOŚĆ ODSTĄPIENIA OD PRZEPROWADZENIA PRZETRGU

§ 19

1. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od przetargu i zlecenia wykonania zamówienia w trybie awaryjnym:
 - a) jeżeli jest to bezwzględnie konieczne z powodu wystąpienia awarii lub zdarzenia nieprzewidzianego przez spółdzielnię a termin wykonania robót jest niezwłoczny,
 - b) w wyjątkowych wypadkach z uwagi na wystąpienie zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców bądź zagrożenia zniszczenia mienia.
2. W przypadku odstąpienia od przetargu uzgadnianie warunków wykonania zamówienia następuje w wyniku negocjacji pomiędzy spółdzielnią a wybranymi wykonawcami.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

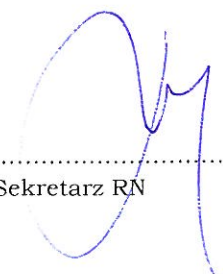
1. Niniejszy regulamin nie ma zastosowania do zlecania zamówień na roboty lub usługi w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004r - prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2017r, poz. 1579 z póź. zm.)
2. W przypadku otrzymania przez spółdzielnię dotacji ze środków publicznych na określone roboty, dostawy lub usługi, postępowanie przy wyłanianiu wykonawcy lub dostawcy winno być przeprowadzone w oparciu i przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004r - prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2017r, poz. 1579 z póź. zm.)

§21

Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 16/RN/2018 z dnia 22.10.2018 r.

§22

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie uchwałą nr 13/RN/23 w dniu 20.03.2023 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą od 01.04.2023 r.


Sekretarz RN


L-243 RADCA PRAWNY
mgr Józef Kustra


Przewodniczący RN

